

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Östberga 789200-1228

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2014 till 30 juni 2015.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 6	Resultaträkning
Sid 7	Balansräkning
Sid 9	Redovisningsprinciper och noter

—
1

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2007-12-13 hos Bolagsverket.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2014-10-21:

Katarina Häggström	Ordförande
Christina Sandström	Sekreterare
Lena Mörtsjö	Ledamot
Anders Sandström	Ledamot

Monica Bydén	Suppleant
--------------	-----------

Under året har 6 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsens löpande arbete.

Revisorer

Ted Sundberg	Ordinarie extern
--------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-10-21:

—
1

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HARMONI 15	1959	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 2 bostadshus. Fastighetens värdeår är 1964.
Fastigheten är belägen på Kubikenborgsgatan 11 A-C och Harmonigatan 6 A-B i Sundsvall.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 571 kvadratmeter, varav 3 334 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 237 kvadratmeter lokalyta.

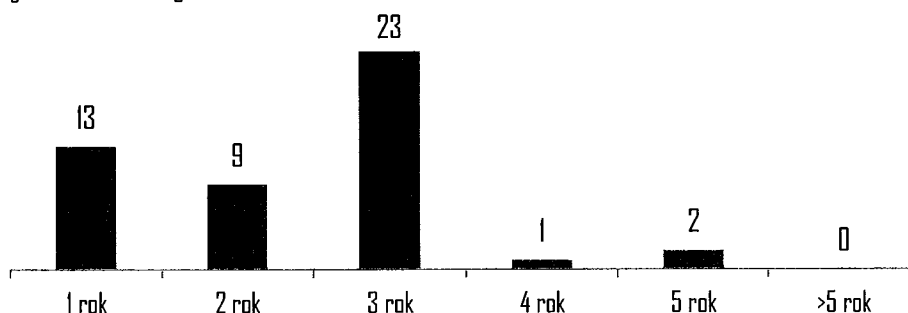
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler.

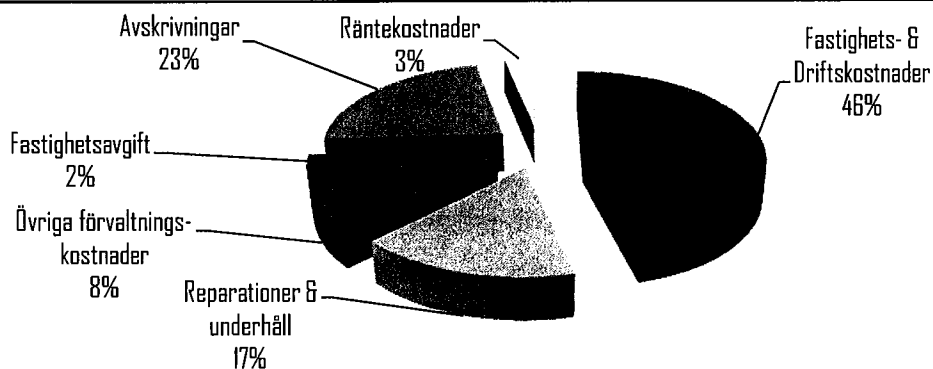
Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Yta	Löptid
Frisör	41,5 kvm	2014-12-31
Övernattningslägenhet	41,5 kvm	Föreningen

Fördelning kostnader:



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001 och sträcker sig till 2019, vilken revideras årligen.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Tvättmaskin	2014	
Ny undercentral	2014	Injustering av alla lägenheter.
Källarpassage	2013	Mellan Kubikborgsgatan II B och C.
Nya entrédörrar till trapphus	2010	
Åtgärder värmesystem	2010	
Datoriserad fjärrvärmecentral	2009	
Asfaltering/Nya motorvärmare	2005	
Ombyggnad gemensamhetsel	2004	
Uppgradering av kabel-TV	2003	
Anläggning av pergola	2002	
Byte av lägenhetsdörrar	2002	
Installation bredband	2001	

Väsentliga händelser och utförda underhållsarbeten under räkenskapsåret

Injusteringen av värmesystemet och utbyte av uttjänta radiatorventiler färdigställt.

Fastighetens sockel har målats.

Förvaltning

Avtal	Leverantör	
Ekonomisk förvaltning	Förvaltnings AB Nisses	
Teknisk förvaltning	Förvaltnings AB Nisses	
Fastighetsskötsel	Förvaltnings AB Nisses	
Städning	Totalstäd AB	<i>Uppsagd för omförhandling.</i>

Kabel-TV/Bredband/Telefoni

Avtal	Leverantör	Kommentar
Gemensamt bredband	Bredbandsbolaget	Samtliga lägenheter är uppkopplade.
Kabel-TV	ComHem	(Erbjuder även telefoni och bredband)

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 62 st, under året har 7 st utträden och 6 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 61 st.

Årsredovisningen upprättad av

NISSES Förvaltnings AB

1

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2014/2015	2013/2014	2012/2013	2011/2012	2010/2011
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	584	572	572	556	556
Lån/kvm totalyta	815	853	926	1 052	1 090
Elkostnad/kvm totalyta	50	51	55	66	56
Värmekostnad/kvm totalyta	85	81	93	84	84
Vattenkostnad/kvm totalyta	44	44	53	46	49
Genomsnittsränta	2,5%	3,4%	3,9%	3,9%	3,9%
Soliditet i %	35%	34%	31%	27%	26%
Kassalikviditet i %*	269%	191%	140%	195%	143%
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-44	177	86	88	-580
Nettoomsättning (tkr)	2 230	2 176	2 228	2 660	2 064

*Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder

RESULTATDISPOSITION

Till föreningstämmans förfogande står följande med
från föregående år balanserat resultat
årets resultat
totalt

-64 892
-44 213

-109 105

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes
från föreningens fond för yttre underhåll återföres
i ny räkning balanseras

-160 000
225 016

-44 089

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande
resultat- och balansräkning med noter.

1

RESULTATRÄKNING I JULI 2014 - 30 JUNI 2015		2014/2015	2013/2014
RÖRELSENS INTÄKTER	Not 1		
Årsavgifter och hyror		2 216 407	2 167 472
Övriga intäkter		13 881	8 983
		2 230 288	2 176 456
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Drift- och underhållskostnader		-1 463 846	-1 299 343
Övriga externa kostnader		-208 094	-187 690
Personalkostnader		-24 333	-32 036
Avskrivningar		-506 733	-383 854
		-2 203 007	-1 902 923
RÖRELSERESULTAT		27 281	273 533
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		933	6 819
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-72 427	-102 928
		-71 494	-96 109
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-44 213	177 424
ÅRETS RESULTAT		-44 213	177 424

BALANSRÄKNING **2015-06-30 2014-06-30**

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATRIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Byggnader och mark	Not 3	3 664 956	4 158 716
Maskiner	Not 4	41 086	54 059
		3 706 042	4 212 775

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **3 706 042 4 212 775**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FODRINGAR

Hyses- och avgiftsfodringar		0	0
Övriga fodringar		30 547	31 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	99 529	103 854
		130 076	135 066

KASSA OCH BANK

Handelsbanken		1 112 639	834 173
		1 112 639	834 173

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **1 242 715 969 239**

SUMMA TILLGÅNGAR **4 948 757 5 182 014**

—
1

BALANSRÄKNING	2015-06-30	2014-06-30
----------------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
---	--	--

EGET KAPITAL	Not 6		
<i>BUNDET EGET KAPITAL</i>			
Inbetalda insatser		251 045	251 045
Upplåtelseavgifter		510	510
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 582 709	1 497 700
		1 834 264	1 749 255
<i>FRITT EGET KAPITAL</i>			
Balanserat resultat		-64 892	-157 307
Årets resultat		-44 213	177 424
		-109 105	20 117
SUMMA EGET KAPITAL		1 725 159	1 769 372
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	2 761 194	2 904 983
		2 761 194	2 904 983
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	149 000	141 000
Leverantörsskulder		65 172	118 391
Skatteskulder		11 667	12 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	236 565	235 629
		462 404	507 660
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		4 948 757	5 182 014
<i>STÄLLDA SÄKERHETER</i>			
Uttagna fastighetsinteckningar		6 948 000	6 948 000
<i>ANSVARSFÖRBINDELSER</i>			
		Inga	Inga

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd 2009:1 och det kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 1 - Rörelsens intäkter	2014/2015	2013/2014
Årsavgifter	1 948 172	1 909 973
Hyra lokaler	25 846	25 870
Hyra garage	31 680	31 680
Hyra parkeringsplatser	42 220	40 570
Eldebiteringar	117 224	105 515
Kollektivt bredband	51 264	51 264
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 655	8 700
Övriga intäkter	5 226	2 883
	2 230 288	2 176 456

Not 2 - Rörelsens kostnader	2014/2015	2013/2014
<i>DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER</i>		
<i>Fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskötsel, entreprenör	92 418	89 813
Lokalvård	37 272	36 474
Bevaknings- och jourkostnader	4 013	7 706
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	133 702	133 993

<i>Reparationer</i>		
Byggnadsarbeten och målning	2 061	23 332
Lokaler	5 039	0
Elinstallationer	15 801	6 654
Gemensamma utrymmen	906	5 016
Tvättutrustning	5 640	5 836
Värme och sanitet	73 473	24 274
Ventilation	0	15 904
Trädgård/Utemiljö	20 961	25 496
Passagesystem, lås, nycklar och taggar	7 786	8 078
Garage och parkeringsplatser	10 843	24 124
Försäkringskostnader	2 370	3 627
SUMMA REPARATIONER	144 881	142 341

forts. Not 2 - Rörelsens kostnader	2014/2015	2013/2014
<i>Planerat underhåll</i>		
Värme och sanitet	188 354	53 439
Utemiljö	0	21 552
Garage och bilplatser	36 663	0
SUMMA PLANERAT UNDERHÅLL	225 016	74 991
<i>Driftkostnader</i>		
Elavgifter	177 011	182 072
Uppvärmningskostnader	302 282	290 918
Vatten och avlopp	156 958	156 344
Renhållning	56 024	65 059
Snöröjning/sandning	55 140	44 976
Kabel-TV	43 471	42 754
Bredband	60 706	58 616
Förbrukningsmaterial	9 290	18 119
Fastighetsförsäkring	46 756	44 488
SUMMA DRIFTKOSTNADER	907 636	903 346
<i>Fastighetsavgift</i>	52 610	44 672
SUMMA DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER	1 463 846	1 299 343
<i>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</i>		
Föreningskostnader	15 278	9 892
Revisionsarvode	10 978	10 604
Förvaltningsarvode	142 789	135 261
Bankkostnader	4 989	3 079
Administrationskostnader	26 527	28 068
Konsultarvoden	7 534	788
SUMMA ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	208 094	187 690
<i>PERSONALKOSTNADER</i>		
Föreningen har inte haft någon anställd under året.		
<i>Följande ersättningar har utgått</i>		
Styrelsearvoden	19 000	24 495
Sociala kostnader	5 333	7 541
SUMMA PERSONALKOSTNADER	24 333	32 036
<i>AVSKRIVNINGAR</i>		
Byggnad	487 436	366 718
Markanläggningar	6 324	6 325
Maskiner	12 973	10 811
SUMMA AVSKRIVNINGAR	506 733	383 854

Not 3 - Byggnader och mark	2015-06-30	2014-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader och mark	9 185 686	8 981 179
Inköp under året	0	204 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	9 185 686	9 185 686
Ingående avskrivningar byggnader och mark	-5 026 970	-4 653 927
Årets avskrivningar	-493 760	-373 043
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad	-5 520 730	-5 026 970
Utgående planenligt restvärde	3 664 956	4 158 716
<i>TAXERINGSVÄRDEN</i>		
Byggnader	12 902 000	12 902 000
Mark	3 230 000	3 230 000
	16 132 000	16 132 000

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av mellan 10-30 år

Not 4 - Maskiner	2015-06-30	2014-06-30
Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventar	64 870	0
Inköp under året	0	64 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden maskiner och inventarier	64 870	64 870
Ingående avskrivningar maskiner och inventarier	-10 811	0
Årets avskrivningar	-12 973	-10 811
Utgående ackumulerade avskrivningar maskiner och inventarier	-23 784	-10 811
Utgående planenligt restvärde	41 086	54 059

Maskiner skrivs av på fem år.

Not 5 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-06-30	2014-06-30
Fastighetsskötsel	23 370	22 856
Kabel-TV	10 932	10 803
Förvaltningsarvode	36 253	35 180
Fastighetsförsäkring	23 542	23 214
Ränteintäkter	0	2 340
Bredband	5 432	9 461
	99 529	103 854

Not 6 - Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital	Summa
Belopp vid årets ingång	251 045	510	1 497 700	20 117	1 769 372
<i>Vinstdisposition enligt beslut av årsstämma</i>					
Avsättning till fond för yttre underhåll			160 000	-160 000	
Uttag ur fond för yttre underhåll			-74 991	74 991	
Årets resultat				-44 213	
Belopp vid årets utgång	251 045	510	1 582 709	-109 105	1 725 159

Not 7 - Skulder till kreditinstitut	Räntesats	2015-06-30	2014-06-30	Bundet till
Nordea Hypotek AB	-	0	1 100 375	-
Nordea Hypotek AB	2,05%	750 000	770 000	2019-06-19
Stadshypotek AB	1,65%	1 071 000	0	2017-10-30
Stadshypotek AB	1,15%	529 214	546 518	3 mån
Stadshypotek AB	1,37%	559 980	629 090	2016-10-30
		2 910 194	3 045 983	

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-149 000	-141 000
	2 761 194	2 904 983

Den del av långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen är 2 165 194 kr.

✓

Not 8 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-06-30	2014-06-30
Elavgifter	9 871	11 992
Uppvärmningskostnader	12 551	10 753
Vattenavgifter	12 936	17 300
Renhållning	0	7 998
Revisionsarvode	11 000	11 000
Räntekostnader	6 876	11 799
Förutbetalda avgifter och hyror	183 331	164 787
	236 565	235 629

Sundsvall den 11 / 9 2015


Katarina Häggström
Ordförande


Christina Sandström
Sekreterare


Lena Mörtsjö
Ledamot


Anders Sandström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015


Ted Sundberg, auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östberga, org.nr 789200-1228.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östberga för räkenskapsåret 2014-07-01 -- 2015-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2015-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Östberga för år räkenskapsåret 2014-07-01 -- 2015-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

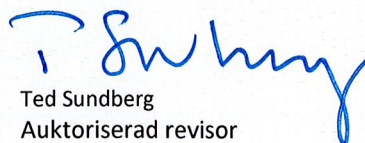
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 18 september 2015



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor